

Sarah Lúcia Alves França | sarahfranca@ig.com.br
Vera Lúcia F. Rezende | vrezende1234@gmail.com
Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e
Urbanismo, Universidade Federal Fluminense - I
Universidade Federal Fluminense, Niterói, Rio de
Janeiro, Brasil

PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO E NOVOS EIXOS IMOBILIÁRIOS EM ARACAJU-SE, BRASIL: MERCADO E ESTADO

RESUMO

Nas últimas décadas, Aracaju, capital de Sergipe, no Brasil, tem sido marcada pela atuação dos agentes sociais que com interesses múltiplos, estruturam o espaço urbano, obedecendo às estratégias do modo capitalista de produção de novas formas espaciais, em função de regras de valorização imobiliária. Essa dinâmica vem sendo assinalada pela crescente ocupação do espaço em direção aos novos eixos de expansão imobiliária, através da implantação de empreendimentos residenciais, criando novos bairros dispersos em locais não dotados de infraestrutura, mas com os terrenos valorizados através das recentes intervenções

públicas e privadas realizadas. Assim, esta pesquisa tem como objetivo analisar a produção do espaço urbano e a criação de novos eixos imobiliários em Aracaju, num recorte temporal dos últimos 10 anos. Foram realizados levantamento bibliográfico e documental em órgãos públicos, referentes às informações sobre empreendimentos, que resultaram em tabelas e cartogramas, que traduzem espacialmente o referido processo. Contudo, verifica-se que Aracaju tem sua expansão de forma descontínua, conduzida pelo mercado imobiliário através de estratégias de reprodução do capital no espaço, e apoiada pelo Estado com intervenções

realizadas provenientes de recursos angariados de impostos pagos pela coletividade.

PALAVRAS-CHAVE: PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO - MERCADO IMOBILIÁRIO - EXPANSÃO URBANA - VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

ABSTRACT

In recent decades, Aracaju, capital of Sergipe, in Brazil, has been marked by the actions of social actors with multiple interests, structuring urban space, according to the strategies of the capitalist mode of production of new spatial forms, depending on the valuation rules real estate. This dynamic has been marked by the increasing use of space towards new lines of real estate expansion, through the deployment of residential developments, creating new neighborhoods scattered in places not equipped with infrastructure, but with the reclaimed land through recent public and private interventions performed. Thus, this research aims to analyze the

production of urban space and the creation of new real estate axes in Aracaju, in a time frame of the last 10 years. Bibliographic and documentary surveys were conducted in public agencies, relating to information about projects, which resulted in tables and maps that spatially translate this procedure. However, it appears that its expansion has Aracaju discontinuously, conducted by the real estate market through strategic capital reproduction in space, and state-supported interventions with funds raised from the taxes paid by the community.

KEYWORDS: PRODUCTION OF URBAN SPACE - HOUSING MARKET - URBAN SPRAWL - REAL ESTATE VALUATION

INTRODUÇÃO

Nas últimas décadas, a urbanização brasileira se caracterizou pela intensificação das desigualdades sociais, fruto da atuação dos diferentes agentes que, com papéis e interesses múltiplos, modificam e estruturam o espaço urbano, obedecendo às estratégias do modo capitalista de produção de novas formas espaciais, em função de regras de valorização e da busca pela lucratividade pelo mercado.

A dinâmica urbana conduzida pelo setor imobiliário vem sendo assinalada pela crescente ocupação do espaço sob forma de empreendimentos residenciais e pela procura por novas áreas de expansão. Esse processo tem gerado configurações sócioespaciais que desencadeiam em novos desenhos das cidades contemporâneas, definidos por novos produtos imobiliários.

Aracaju, capital do Estado de Sergipe, tem vivenciado esse dinamismo decorrente da ação do capital imobiliário, apoiado com ações do Estado, cuja lógica é a produção de moradias em áreas valorizadas, como vem ocorrendo na década de 2000, a partir do incentivo do crédito pelo governo federal.

Atualmente, uma grande variedade de novos empreendimentos são lançados, aumentando o fluxo das transações imobiliárias, cuja localização e valor são fatores determinantes. Somando-se a isso, a busca por novas áreas de consumo tem norteado o crescimento da cidade nas direções sul e oeste, em função da grande quantidade de vazios disponíveis e da valorização fundiária constante. Diante do exposto, esta pesquisa tem como objetivo analisar a produção do espaço urbano e a criação de novos eixos imobiliários em Aracaju, em função da atuação do setor imobiliário e

do Estado, no município de Aracaju, capital de Sergipe, situada no Nordeste do Brasil, num recorte temporal dos últimos 10 anos.

PRODUÇÃO CAPITALISTA DO ESPAÇO, AGENTES SOCIAIS E VALORIZAÇÃO DA TERRA

As metrópoles, as principais capitais do país e até mesmo as cidades de porte médio têm assinalado o crescimento urbano e metropolitano. O urbano se fragmenta nas diversas direções, intercalando ocupação e vazios, guardados pela especulação imobiliária, formando espaços cada vez mais polinucleados e segregados, além de criar novas dinâmicas espaciais, novos modos de vida e alterar paisagens.

A produção do espaço capitalista e a valorização da terra são resultantes da múltipla e simultânea

ação dos agentes – Estado, empresários e proprietários fundiários - na lógica da apropriação do solo urbano, estruturação de novas formas espaciais (através de novos produtos imobiliários) e disputa pelo controle da terra com melhor localização, em função de regras de valorização (HARVEY, 1980; CORREA, 1999). De fato, a terra se constitui em mercadoria e passa a ser fonte de renda com valor determinado pela dialética do setor imobiliário (HARVEY, 1980).

Diante disso, os proprietários fundiários interferem nas transformações espaciais buscando alcançar a maior renda fundiária. Para se beneficiarem, suas ações são atreladas a intervenções de outros agentes, como o Estado. Uma estratégia é o congelamento de uma área agricultável, não contígua ao tecido urbano, deixando-as vazias à espera de intervenções do Estado, como a transformação do uso da terra rural para urbana através de alteração da legislação e/ou implantação infraestrutura (CORREA, 1999).

Consequentemente, essas operações valorizam terras ociosas, apropriando-se de vantagens dos investimentos públicos, agregando assim, o máximo de lucro sobre a terra urbana transformada em mercadoria. O simples fato de ter a propriedade, mesmo sem nenhum tipo de investimento privado, proporciona a renda da terra (JARAMILLO, 2011). Ou seja, “a ‘desordem’ do mercado fundiário e imobiliário (que evidentemente pressupõe uma outra ‘ordem’) impõe, custo à administração pública que resultam em rendas diferenciais apropriadas indevidamente” (MARICATO, 2007, p. 71).

O Estado é agente fundamental, por sua complexa e múltipla atuação, podendo ser “grande industrial, consumidor do espaço, proprietário fundiário e promotor imobiliário, sendo também um agente regulador do uso do solo” (CORRÊA, 1999, p.24).

A efetivação de suas interferências é uma das

maiores contribuições para o setor imobiliário no tocante à expansão urbana e valorização da terra, pois cria “condições de realização e reprodução da sociedade capitalista, isto é, condições que viabilizem o processo de acumulação e a reprodução das classes sociais” (CORRÊA, 1999, p.26).

De fato, o Estado opera como ‘provocador’ do ganho de renda, validando interesses privados, quando estimula, através de recursos públicos – proveniente de pagamento de impostos de toda sociedade – , que a apropriação da mais-valia fundiária: seja direcionada para a indústria imobiliária. Todavia, Furtado (2003, p.60) adverte que a “mais-valia fundiária que não é produto do esforço individual é imerecida”.

Nesse âmbito, a localização torna-se o mote principal, pois “as terras são ‘melhores’ que outras porque estão melhor situadas e para a produção [imobiliária] se enfrentam menores custos de transporte” (JARAMILLO, 2011, p.74).

Ou seja, a presença de elementos ambientais refletem na apropriação da mais-valia, bem como a legislação de controle do uso e ocupação do solo, os investimentos em intervenções como infraestrutura e sistema viário.

Por não proporcionar a todos os cidadãos o direito à cidade assegurado pelo Estatuto da Cidade, o Estado tem cooperado para hierarquização do espaço e escassez de terras urbanizadas, aprofundando as desigualdades sociais. Os altos valores da terra tornam-se inacessíveis para grande parte dos brasileiros, somando-se à dificuldade de acesso ao crédito de financiamento,

1 O termo mais-valia fundiária (SMOLKA; FURTADO, 2001) representa o ganho de renda fundiária excedente, isto é, o sobrelucro. Entende-se que “a recuperação de parcelas desse valor é a de que, ao contrário do ‘valor original’ (preço de aquisição) que foi pago pelo proprietário, o incremento de valor da terra, ou parte dele, é recebido de forma gratuita por ele, sendo alheio ao seu esforço” (FURTADO, 2004, p.58). É o lucro que produz a renda da terra, que se institui a partir da localização do empreendimento

o que impedem a conquista da moradia própria pelas famílias de baixa renda.

O setor imobiliário assume o comando do processo de transformação urbana, articulando várias funções entre si. São responsáveis pela compra de terrenos, incorporação (transformação da terra em mercadoria), financiamento (formação de recursos para o investimento da compra do terreno e do imóvel), construção (produção do imóvel por empresas especializadas) e comercialização da terra como mercadoria para a aquisição do capital (corretores, agências imobiliárias e de propaganda). Esse agente articula suas ações em paralelo com os demais envolvidos na produção do espaço (CORREA, 1999; HARVEY, 1980).

O promotor imobiliário se apropria da capacidade de estruturar o espaço conforme seus interesses, inclusive a geração de lucro, atendendo a uma lógica de produção e de transformação dos usos do solo. Ou seja, no processo de valorização da terra cria mais-valia excedente.

Uma das estratégias deste setor é procurar conseguir dos governos locais as condições para a viabilização de seus produtos. Na maioria das vezes, costumam demandar uma reordenação da infraestrutura à medida que aguardam que suas glebas recebam a implantação de serviços públicos e acessibilidade por parte do Estado. As terras têm recebido investimentos públicos, provenientes da coletividade, causando a elevação do valor e reservando a mais-valia sem custos para o mercado fundiário.

É evidente que o setor imobiliário tem provocado sérios entraves e conflitos nos âmbitos social, urbano e ambiental. Os ricos se refugiam em novos fragmentos ilhados, dotados de uma gama de equipamentos e serviços voltados para o alto consumo. Aliás, são estes “que escolhem a localização e direção do crescimento de seus bairros. Os promotores são os agentes das opções

dessas classes” (VILLAÇA, 2001, p.320). Toda essa “modernização, patrocinada pelo Estado, era indispensável para o pleno florescimento de grandes empreendimentos imobiliários” (idem, p.279).

Contudo, de acordo Harvey (1980), Lefebvre (2008) e Correa (1999), a cidade capitalista é o lugar da materialização social e do desempenho de todos os agentes acima, que podem se beneficiar com um a valorização imobiliária, o acirramento da desigualdade social e da pobreza e outros. São configurações espaciais peculiares resultantes, sobretudo, do acúmulo do capital e da reprodução social.

ARACAJU E A PRODUÇÃO IMOBILIÁRIA NOS ÚLTIMOS 30 ANOS

Sede da capital de Sergipe, Aracaju está situada na porção leste do Estado, com uma área de 182 Km² que ocupa 0,79% do território sergipano. Cidade de porte médio, abriga 570.937 habitantes conforme IBGE (2010) (Figura 1).

Semelhante à maioria das cidades brasileiras, Aracaju, capital do Estado de Sergipe, tem vivenciado a produção capitalista do espaço urbano em função da lógica dos interesses econômicos, conduzidos pelos diversos agentes sociais, sobretudo os promotores imobiliários e Estado, membros da elite local patrimonialista.

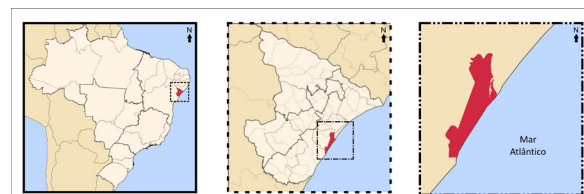


Figura 1 - Localização do Estado de Sergipe e Aracaju.
Fonte: IBGE, Editado por Sarah França, 2011.

Esse cenário direcionou uma ocupação segregada de locais privilegiados destinados ao mercado imobiliário, como os bairros Grageru, Treze de Julho, Jardins e Atalaia e as recentes ocupações do Jabotiana e Zona de Expansão.

Na década de 60, a criação da Companhia de Habitação de Sergipe – COHAB/SE foi responsável por implantar conjuntos habitacionais em diversas áreas, sobretudo à norte e oeste. A aquisição de glebas distantes da malha consolidada foi um dos pontapés para a valorização do solo, sendo que a companhia comprou inúmeras áreas, se constituindo em um dos maiores estocadores de terra (CARVALHO, 1983). Até 2002, a COHAB/SE produziu 20.579 moradias em bairros próximos a franja urbana, criando novas áreas de expansão na cidade (CAMPOS, 2006).

A valorização da terra em Aracaju, proveniente das intervenções do Estado, favoreceu a indústria imobiliária, mas causou dificuldades na compra de terrenos para implantação dos conjuntos habitacionais da COHAB. Entretanto, ao invés de fazer cumprir a função social da terra, o poder público “passou a adquirir terrenos nos municípios vizinhos, favorecendo mais uma vez, aos proprietários fundiários e promotores imobiliários e causando dificuldades para as administrações municipais” (FRANÇA, 2005, p.100) de Nossa Senhora do Socorro, São Cristóvão e em seguida, Barra dos Coqueiros.

A partir da metade dos anos 1970 e 1980 ocorreu a difusão dos condomínios fechados em Aracaju. Esse padrão contemporâneo de moradia contribuiu para segregação sócioespacial, provocada pela privatização e exclusividade de uso dos espaços, isolamento de uma classe social homogênea e estilo de vida determinado para uma população de alta renda (CALDEIRA, 2000). Para Caldeira, são várias as características desses empreendimentos que atraem a população, como

“a busca da qualidade de vida através da questão da segurança e o status social causados pelo privilégio de fazer parte do “rol” dos beneficiados que podem morar isolados e protegidos” (2000, p.183).

Essa nova tendência difundida pelo setor imobiliário teve sua implantação inicialmente nos bairros localizados ao sul: São José, Salgado Filho, Grageru e Treze de Julho, e também ao longo de novas avenidas e adjacências, como a Francisco Porto, Acrísio Cruz, Gonçalo Rollemberg Leite. A maior parte desses empreendimentos foram criados pela construtora Norcon e financiados pela Caixa Econômica Federal, Banco Nacional da Habitação - BNH e Sistema Financeiro de Habitação - SFH (DINIZ, 2005).

A década de 1980 foi um período de grande expansão urbana decorrentes da conjuntura política e econômica que o país estava vivendo. A atuação do setor imobiliário foi, cada vez mais, direcionada para o sul, diante dos investimentos em infraestrutura e equipamentos urbanos, especialmente nas áreas dotadas de grandes parcelas urbanizáveis e com amenidades naturais. Essas ações expressaram a estrita relação entre o poder público e os empresários imobiliários na seleção das melhores áreas para a reprodução do capital (RIBEIRO, 1989).

O crescimento urbano já havia atingido o bairro Coroa do Meio, projetado em 1979 com incentivo do Governo do Estado e recursos do BNH. Além disso, na direção sudoeste, a expansão ultrapassou a Avenida Tancredo Neves com a criação do bairro Inácio Barbosa, com os conjuntos Inácio Barbosa, Parque Residencial Beira Rio e loteamento Parque dos Coqueiros (RIVAS, 2011).

Aracaju adquire uma nova configuração urbana homogênea e fragmentada, cada vez mais dominada pelo capital imobiliário e favorecida pelo Estado, através de uma série de benefícios,

decorrentes da contratação de obras públicas, da ampliação do perímetro urbano, sem implantação de infraestrutura e pela produção de uma cidade verticalizada ao mesmo tempo em que se observa a existência de assentamentos precários (SOUZA, 2005). Com esses fatores, multiplicaram-se o número das construtoras, “que passa de 18 empresas locais na década de 70 para 174 no início da década de 1990, muitas delas constituídas por capitais regionais e estrangeiros” (CAMPOS, 2006, p.237). Construtoras de outros estados também foram atraídas, cumprindo com um dos objetivos do BNH: a dinamização da indústria da construção civil. O mercado estava “fervilhando” com a chegada de empresas nacionais como a OAS, Queiroz Galvão, dentre outras, que abrem escritórios em Aracaju, somada às oportunidades que se abrem a profissionais especializados na área da construção civil, como engenheiros e arquitetos (FRANÇA, 1999).

Nos anos 90, Aracaju é o resultado de dois processos socioespaciais: o surgimento da região metropolitana, quando sua redes intra-urbanas e dos municípios limítrofes se integram num grande aglomerado, e a verticalização de bairros como Jardins, Grageru, Salgado Filho e Treze de Julho, promovida pelas principais construtoras da cidade: Norcon, Celi, Habitacional, Cosil, Cunha (FRANÇA, 1999) (Figuras 2 e 3).

A concentração de edifícios a partir das Avenidas Hermes Fontes e Barão de Maruim (Luzia, Grageru, Jardins e Treze de Julho) marcou a alta densidade, intensificada cada vez mais ao sul, em busca de amenidades ambientais. No bairro Farolândia, a construção de condomínios se deu de forma bastante incipiente, predominando a ocupação residencial unifamiliar. Além disso, nos bairros Atalaia e Coroa do Meio a legislação não permitia a construção de edificações com alturas maiores que 4 (quatro) a 5 (cinco) pavimentos



Figura 2- Vista parcial do bairro São José, à direita no alto, a Norcolândia, na 13 de Julho, e ao fundo, a Coroa do Meio, ainda vazia, na década de 90. **Fonte:** DINIZ, 2009

devido à proximidade ao farol antigo e o cone de aproximação do aeroporto, não permitia a verticalização nessas áreas (DINIZ, 2005). Duas importantes intervenções privadas que receberam apoio do Estado foram a construção do primeiro Shopping, o Riomar (1989), localizado na Coroa do Meio, e do Shopping Jardins. O primeiro foi proposto como uma “alternativa para a valorização e ocupação da Coroa do Meio, bairro planejado pela Prefeitura e que tantos problemas e prejuízos tem causado à municipalidade” (FRANÇA, 1999, p.172). O Shopping Jardins foi construído em 1997 pela iniciativa privada com a ideia de criar um novo núcleo urbano verticalizado, inserido no bairro Grageru. A proposta associava a construção do Shopping à implantação e valorização de um novo bairro de alta densidade, cujas obras de infraestrutura e abertura de vias ficaram a cargo do Estado (DINIZ, 2005).

A dinâmica imobiliária em Aracaju até então, era orientada pelos Códigos de Obras e Urbanismo de 1966 e Decretos, como a ‘Lei do Espigão’. Em 1995, a Prefeitura Municipal elaborou o Projeto de Lei



Figura 3 - ‘Norconlândia’ na Treze de Julho na década de 90. **Fonte:** DINIZ, 2009

do Plano Diretor a fim de definir novos critérios de ocupação e uso do solo. Entretanto, a influência e a força do setor imobiliário no “comando” do crescimento urbano foram demonstradas pelo atraso na aprovação da lei, alterada e aprovada pela Câmara dos Vereadores em 2000. Essas modificações tornaram o Plano Diretor “uma ‘colcha de retalhos’, bastante confuso, difícil de ser entendido após tantas alterações, o que permite brechas em aprovações de projetos, nem sempre muito adequados” (DINIZ, 2005, p.117). Nessa década destaca-se uma das estratégias do mercado associada à monopolização da terra, sempre nas mãos das grandes construtoras da cidade. Isso define as áreas da Norcon, Celi, Cosil e Habitacional, previamente já apropriadas, atraídas pelas amenidades ambientais e pelas grandes glebas existentes, que propiciam a implantação de maiores empreendimentos, com um custo mais baixo. No início da verticalização nos anos 70, esse processo se dava com uma estratégia diferente, pois “as construtoras eram obrigadas, na maioria das vezes, a comprar casas ou [...] lotes vazios na área mais central para construção de edifícios.

Isso produzia, inclusive, a troca das casas por apartamentos” (DINIZ, 2005, p.116).

ARACAJU E NOVOS EIXOS DE EXPANSÃO IMOBILIÁRIA NOS ANOS 2000

Em Aracaju, a década de 2000 é marcada pelo reforço da produção imobiliária e da ampliação da valorização imobiliária como fatores de transformação da configuração espacial. Nesse momento, a crescente ampliação no número empreendimentos imobiliários, aguçado pelo momento de grande aquecimento da construção civil no país, sobretudo com o incentivo ao crédito imobiliário contribuem na diferenciação social dos espaços, intensificando a alta do valor dos imóveis.

Multiplicam-se também o número de construtoras e desenvolvem-se parcerias entre as construtoras locais e nacionais e amplia-se os segmentos de atuação do mercado: segmentos popular; econômico e de luxo, cuja inserção desses produtos imobiliário dá-se em função do valor da terra. Em função disso, algumas construtoras locais de grande porte abrem novos nichos de mercado voltados para uma faixa de renda menor, passando a trabalhar com produtos do segmento econômico.

De acordo com informações coletadas no Departamento de Licenciamento de Condomínios Verticais da Empresa Municipal de Obras e Urbanização – EMURB, entre 2003 e 2014 foram licenciados 39.571 apartamentos², sendo que a partir de 2009 verifica-se um grande aumento nesses números, destacando 2009 e 2012, com as maiores altas (Figura 4).

A produção imobiliária dá-se representada por condomínios residenciais até então restrita a locais privilegiadas e centrais, como os bairros

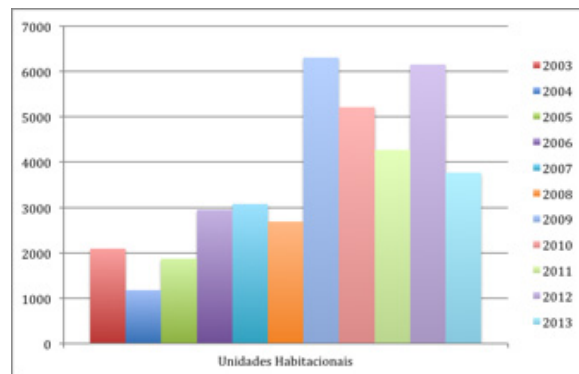


Figura 4- Licenciamento de Unidades Habitacionais na Prefeitura Municipal entre 2003-2013 em Aracaju **Fonte:** Elaboração da autora com dados coletados no setor de licenciamento na EMURB, 2014

Jardins, Grageru, Salgado Filho e Treze de Julho, passando a ser verificada em outros bairros como Farolândia, Jabotiana, Luzia, Atalaia, Coroa do Meio e Zona de Expansão Urbana, local alvo de intensa especulação fundiária e de conflitos sócioambientais diante da ausência de saneamento básico. O estabelecimento desses novos eixos de expansão tem marcado a descontinuidade da malha urbana de Aracaju, substituindo grandes vazios urbanos por conjuntos habitacionais e condomínios fechados, necessitando cada vez mais, do controle da ocupação pelo Poder Público em áreas sem infraestrutura adequada.

De acordo com estudos recentes (SEPLAN, 2013), a quantidade de lotes vazios ainda é bastante significativa, sobretudo em bairros periféricos, como o Porto Dantas (44,84%), Soledade (44,30%), Capucho (36,94%) e Cidade Nova (33,12%), localizados na porção norte, áreas de baixo interesse do mercado imobiliário. Os bairros apontados aqui como eixos imobiliários, Jardins (57,69%), Farolândia (11,19%), Jabotiana (15,03%), Luzia (3,51%), Atalaia (34,30%), Coroa do Meio (30,94%) e Zona de Expansão Urbana (53,81%),

reduziram seus números ao longo dos anos, posto que o acréscimo desses empreendimentos tem se dado de forma constante. Em 2012 estes vazios representavam 18,50% do número total de lotes cadastrados pela Prefeitura Municipal, o que equivale a quantidade de 22.207 lotes, marcando uma redução absoluta de -15.622 vazios computados em 1997. Isso mostra que nesses 15 anos, cidade se expandiu progressivamente, e que esses vazios se transformaram em edificações com determinados usos, sobretudo residenciais, o que por um lado é positivo, no tocante ao cumprimento da função social da propriedade.

A ação dos agentes imobiliários na transformação de lotes vazios por empreendimentos tem se intensificado, em sua grande maioria, através do processo de verticalização, com a construção de condomínios fechados. Nos bairros mais periféricos, onde custo da terra é menor e ali estão as maiores glebas, a tipologia de condomínio horizontal é viabilizada, a especialmente na Zona de Expansão Urbana.

No caso dos empreendimentos de alto padrão, a atuação de grandes construtoras dá-se em locais privilegiados e valorizados por amenidades naturais e/ou proximidade à equipamentos relevantes, como os shoppings. Nos últimos anos, os bairros Treze de Julho e Jardins apresentaram um acentuado acréscimo na construção de prédios, constituindo a maior concentração da condomínios verticais em Aracaju.

Nessa área, especialmente às margens da avenida Beira Mar (Treze de Julho), onde estão imóveis de mais alto padrão, grande maioria com torres únicas de até 21 andares e unidades habitacionais de até 430m², voltados para as classes de renda mais alta, construídos pelas construtoras locais de grande porte, ou mesmo empresas imobiliárias nacionais, como a CIPESA. Destacam-se na paisagem pela arquitetura sofisticada e projetos

² Dado Preliminar.

de “grife”, elaborados por profissionais de renome nacional, colaborando com a consolidação desse tipo de produto na cidade (Figura 5).

No bairro Jardins, verifica-se a concentração de grande número de edifícios, com doze a dezesseis pavimentos, e arquitetura diferenciada, valorizados proximidade ao shopping e ao Parque da Sementeira, voltados para o segmento de luxo, especialmente aqueles localizados na porção norte e sul do bairro (Figura 06).

No bairro Jardins, algumas intervenções marcaram a progressiva ocupação residencial que ocorreu nos últimos anos. O parcelamento e adensamento dos Loteamentos Garcia e Tramandaí e a implantação do Hospital Primavera, associado ao Centro Médico Jardins, ambos pela iniciativa privada, somados as obras no sistema viário realizadas pelo Poder Público, como a abertura da Avenida Jorge Amado (um novo eixo residencial e de comércio e serviços sofisticados) e a construção da Avenida Monsenhor Olívio Teixeira (marcado pela inserção do edifício mais luxuoso de Aracaju) favoreceram o adensamento imobiliário na região, além de valorizar progressivamente os vazios urbanos e os imóveis já construídos (Figura 6).

No bairro Jardins, verifica-se a concentração de grande número de edifícios, com doze a dezesseis pavimentos, e arquitetura diferenciada, valorizados proximidade ao shopping e ao Parque



Figura 5- Figura 5: Imagens Satélite Bairro Jardins em 2003 e 2013
Fonte: Google Earth, 2013, com modificações da autora.

da Sementeira, voltados para o segmento de luxo, especialmente aqueles localizados na porção norte e sul do bairro (Figura 06).

No bairro Jardins, algumas intervenções marcaram a progressiva ocupação residencial que ocorreu nos últimos anos. O parcelamento e adensamento dos Loteamentos Garcia e Tramandaí e a implantação do Hospital Primavera, associado ao Centro Médico Jardins, ambos pela iniciativa privada, somados as obras no sistema viário realizadas pelo Poder Público, como a abertura da Avenida Jorge Amado (um novo eixo residencial e de comércio e serviços sofisticados) e a construção da Avenida

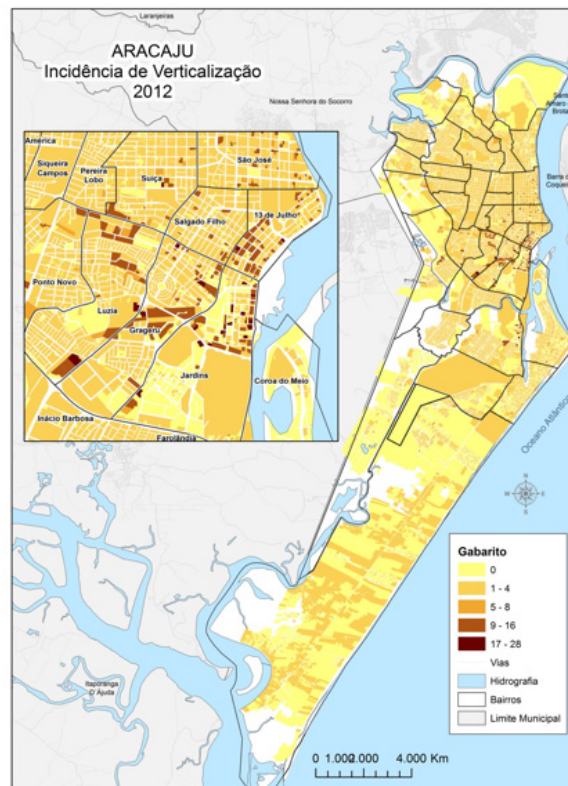


Figura 6- Incidência da Verticalização **Fonte:** SEPLAN, 2013

Monsenhor Olívio Teixeira (marcado pela inserção do edifício mais luxuoso de Aracaju) favoreceram o adensamento imobiliário na região, além de valorizar progressivamente os vazios urbanos e os imóveis já construídos (Figura 6).

Diferente da Treze de Julho e Jardins, no bairro Farolândia verifica-se dois segmentos de uso residencial: o econômico (na porção oeste), com empreendimentos verticais de gabarito entre seis a dez pavimentos, no entorno da Avenida Murilo Dantas, do Antigo Farol (recém revitalizado) e da Universidade Tiradentes, cuja implantação acarretou a valorização da terra e assim, incentivou a inserção de novos produtos imobiliários. Por outro lado, à leste, os condomínios verticais com até duas torres e dezesseis pavimentos, que substituem antigas mansões localizadas próximo ao Parque dos Cajueiros, recém reformado. A presença de um condomínio horizontal de alto luxo, na área mais próxima ao Parque dos Cajueiros (Figura 7).

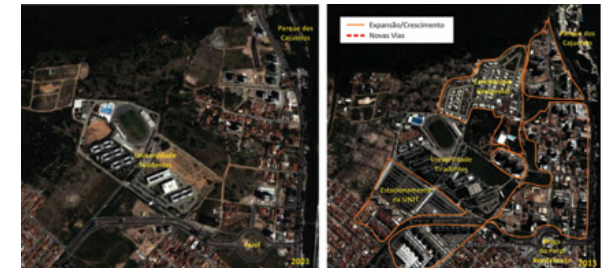


Figura 7- Imagens Satélite Bairro Farolândia em 2003 e 2013
Fonte: Google Earth, 2013, com modificações da autora.

Outro eixo de expansão imobiliária, corresponde aos bairros Coroa do Meio e Atalaia, que tem recebido, especialmente nos últimos oito anos, uma gama de condomínios verticais, subsistindo a paisagem horizontal e a ocupação predominantemente de tipologia uniresidencial. De fato, essas áreas apresentam condições de obtenção de mais-valias diante do baixo valor da terra, comparado aos bairros mais centrais, somado à possibilidade de ampliação da valorização da terra. Nas proximidades da Avenida Mário Jorge Vieira na Coroa do Meio, os empreendimentos apresentam várias torres, de 6 a 8 pavimentos e apartamentos de menos de 100 m². voltados para uma classe média, cujo discurso enfatizado pelo marketing imobiliário se apropria da localização privilegiada, próximo à praia e ao centro da cidade.

De forma semelhante aos conjuntos habitacionais da COHAB (BNH) implantados a partir da década de 60, característicos pela localização em áreas dispersas e fragmentadas, criando novas áreas de expansão em Aracaju, o Programa Minha Casa Minha Vida também vem contribuindo nas transformações urbanas de Aracaju. Os bairros Inácio Barbosa, Jabotiana e a Zona de Expansão Urbana são os maiores alvo de outros empreendimentos habitacionais implantados pelo mercado imobiliário para uma faixa de renda de 03 a 10 salários mínimos do programa. No bairro Jabotiana, localizado na porção oeste de Aracaju, a concentração desses empreendimentos deu-se de forma contínua, localizados próximos uns aos outros, potencializando os impactos da transformação no espaço rural em urbano, cujos os antigos sítios dão lugar hoje aos condomínios), e o uso residencial predominantemente horizontal dando lugar ao processo de verticalização da moradia, especialmente no entorno do Cemitério Colina da Saudade (Figura 8).

Esses condomínios, denominados por Caldeira (2000) como enclaves fortificados, reproduzem, com especificidades, os seus efeitos negativos na sociedade, refletidos em um espaço segregado. Aqui, são construídos em maior escala, com maior quantidade de blocos e de apartamentos permitindo uma maior redução dos custos de obra, em função da racionalização e padronização do processo construtivo. Apresentam também, uma diversidade de opções de plantas de apartamentos, de 2 ou 3 quartos, de 50 até 80 metros quadrados, a fim de atender diferentes perfis de consumidores, visando acelerar a venda. Também são valorizados pela oferta de áreas de lazer, equipamentos e serviços internos, enfatizando a semelhança entre um clube privativo através dos discursos de marketing. Realizados pelo Estado, as intervenções públicas se constituem em projetos estruturantes que apresentam grande potencial de influenciar o uso e a ocupação do entorno, valorizando a terra e consequentemente, produzindo novos arranjos e na maior parte das vezes, expulsando os antigos moradores. As melhorias no sistema viário, como a nova ligação entre o bairro Inácio Barbosa e Farolândia através da Ponte sob o Rio Poxim e o do Complexo Viário Governador Marcelo Déda, bem como a abertura de avenidas de acessos ao bairro

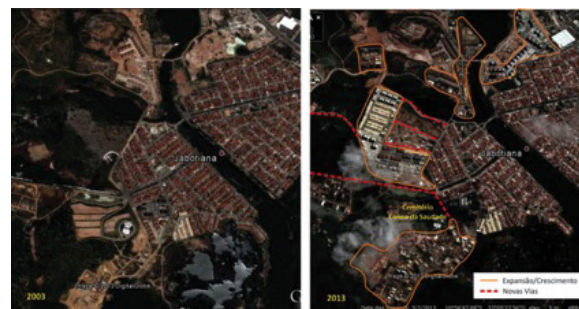


Figura 8- Imagens Satélite Bairro Jabotiana em 2003 e 2013
Fonte: Google Earth, 2013, com modificações da autora.

Jabotiana, beneficiam o mercado imobiliário e garantem a implementação dos projetos habitacionais do Programa Minha Casa Minha Vida – PMCMV em meio à inserção de uma gama de outros produtos imobiliários. Dessa forma, essas intervenções além de proporcionarem uma alta no valor desses imóveis, são exemplos da apropriação dos investimentos públicos pelo setor privado, sem que haja a recuperação da mais-valia fundiária, tendo como fator determinante, o mercado fortemente aquecido pela produção de empreendimentos habitacionais em larga escala e parcialmente subsidiados pelo Estado. Somado a isso, a implantação dos conjuntos tem gerado uma demanda populacional inversamente proporcional à oferta de infraestrutura, acarretando sérios problemas de mobilidade, por estarem distantes dos núcleos polarizadores de oferta de postos de trabalho, ou em locais sem pavimentação e acesso do transporte coletivo, dificultando o deslocamento dos moradores. O fato é que as diretrizes estabelecidas para implantação do PMCMV proporcionam ao mercado a livre escolha da localização dos empreendimentos, em um cenário de ausência de instrumentos de controle do valor da terra e também da ocupação de áreas sem disponibilidade de infraestrutura e serviços públicos. Isso proporcionou a atenuação da periferização da produção habitacional, que ocorreu intensamente nos bairros Jabotiana e na Zona de Expansão Urbana, áreas de maior crescimento imobiliário nos últimos anos. Dentre os eixos imobiliários aqui citados, ressaltam-se a inserção desses empreendimentos residenciais contribuindo não só para a transformação da configuração espacial e valorização da terra, mas também para a geração de conflitos ambientais, diante da ausência de infraestrutura. Isso tem ocorrido, especialmente,

nos bairros Jabotiana, Inácio Barbosa e Zona de Expansão, que juntos somam 6.603 moradias correspondendo a 62,45% da produção total em Aracaju (Tabela 1).

Bairros	Unidades Habitacionais	% do Total
18 do Forte	226	2,14
Aeroporto	270	2,55
Cidade Nova	320	3,03
Inácio Barbosa	1.472	13,92
Industrial	155	1,47
Jabotiana	3.195	30,22
Olaria	608	5,75
Porto Dantas	945	8,94
Santa Maria	773	7,31
Santo Antônio	432	4,09
Soledade	240	2,27
Zona de Expansão	1.936	18,31
Total Geral	10.572	100,00

Tabela 1 - Aracaju. Empreendimentos do Programa Minha Casa Minha Vida por Bairros. 2009-2013 **Fonte:** Elaboração da autora com dados coletados em pesquisa de campo e nos órgãos EMURB e CAIXA, 2014

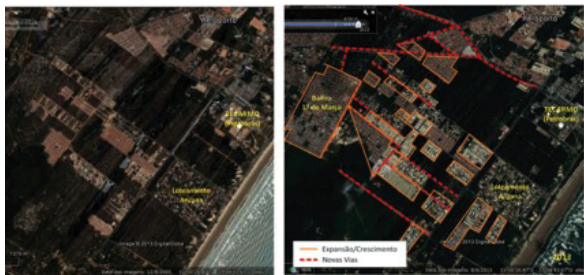


Figura 9 - Imagens Satélite Zona de Expansão em 2003 e 2013 **Fonte:** Google Earth, 2013, com modificações da autora.

A Zona de Expansão Urbana - ZEU compreende à antiga zona rural e se constitui na maior reserva de grandes terras, sendo por isso, uma das áreas que mais receberam produtos imobiliários nos últimos anos. Ali estão concentrados cerca de 30% dos vazios urbanos no município (6.729 do total de 22.207 lotes disponíveis), o que a torna atrativo para empreendimentos que necessitam de glebas maiores (SEPLAN, 2013). A transformação do uso rural para o urbano se deu inicialmente com a chegada de loteamentos e condomínios fechados para veraneio das famílias de maior renda. A partir de 2000, a inserção de 17 conjuntos habitacionais do Programa de Arrendamento Residencial na porção norte, voltados para as classes de renda média, acarretou novas configurações urbanas, exigindo usos complementares (Figura 9). De fato, a dinâmica imobiliária da ZEU provocou a expulsão da população nativa, em substituição de residências situadas em locais privilegiados, como os condomínios fechados na faixa litorânea e as amplas mansões isoladas às margens do Rio Vaza Barris, no Matapuã, cujos padrões construtivos e estilos arquitetônicos sofisticados se distanciam das moradias com características

ainda rurais, refletindo os divergentes padrões de renda dos moradores. Nesta zona, nos anos 80 e 90 foram produzidas 3.741 habitações pelo setor privado (loteamentos e condomínios). Todavia, somente na década de 2000, implantou-se 12.209 moradias nas variadas tipologias habitacionais, enfatizando a intensidade da atuação desses dois setores, em relação aos últimos 20 anos (FRANÇA, 2011). A Prefeitura Municipal assume o seu papel de produtor imobiliário com a construção dos conjuntos habitacionais do Programa de Arrendamento Residencial e do 17 de Março, inaugurado em 2010, cujas unidades habitacionais entregues correspondem a 41,4% da produção total da década. A ocupação da ZEU foi garantida através de intervenções públicas que, a partir de normas municipais e programas de governo, incentivou a construção de 120 empreendimentos residenciais dispersos, resultando 17.873 moradias, sendo que 82,5% destas são provenientes do setor privado (FRANÇA, 2011). Entretanto, quando se analisa o volume de moradias construídos por setores, o mercado imobiliário é responsável por 68,3% da produção das unidades habitacionais (Tabela 2).

Setor	Tipologia	Quant. Empreendimentos	Área total (m²)	Unidade Habitacional
Privado	Loteamento Residencial	44	5.244.088,27	6.314
	Condomínio Horizontal	46	2.805.628,86	3.986
	Condomínio Vertical	09	121.478,63	1.912
Público	Bairro 17 de Março	04	1.960.083,13	2.752
	Conjuntos Habitacionais (PAR)	17	1.054.217,52	2.849
Total		120	11.185.496,41	17.873

Tabela 2 Zona de Expansão Urbana de Aracaju Empreendimentos Habitacionais segundo Tipologias 1979-2010 **Fonte:** PMA/EMURB, janeiro de 2011. Organizado por Sarah França, 2011

Essa produção acelerada, sobretudo na última década, tem transformado a zona em um espaço desigual, com várias ilhas homogêneas, e ao mesmo tempo, com diversidade de tipologias habitacionais, ocupando de forma fragmentada e dispersa e intensificando cada vez mais, o entrave entre produção imobiliária e precariedade do saneamento ambiental.

Diante disso, é relevante considerar que esses produtos imobiliários se destacam como forma de expansão urbana, consolidando a produção do espaço pelas grandes empresas do mercado imobiliário, que ampliam o atendimento a diferentes classes sociais em diferentes bairros.

BREVES CONSIDERAÇÕES

Aracaju tem mudado sua feição, com a transformação dos lotes vazios, em espaços hermeticamente fechados, repetitivos, formando extensos corredores de muros delimitando as calçadas, sem esquecer do agravamento das condições ambientais, cuja apropriação do espaços é conduzida pelo mercado imobiliário, em decorrência da lógica da obtenção da valorização imobiliária.

Esse processo de produção capitalista do espaço urbano aracajuano tem provocado sérias consequências sociais e urbanas, resultantes da descontinuidade do tecido e do consequente sobrecarregamento da rede de infraestrutura e saneamento ambiental, e agravamento dos problemas sociais da periferia.

É importante enfatizar que essa “alavancada” na inserção de novos produtos imobiliários que ocorreu nos últimos 13 anos, se deve ao ‘boom’ do mercado capitalista no país, com a utilização do crédito para financiamento, estabelecido pelo Governo Federal e a entrada dos bancos privados no setor. Além disso, a inserção de algumas empresas de capital na bolsa de valores acarretou na sua valorização e expansão para outras cidades.

Tendo em vista esse cenário, nota-se que esse

debate é de grande importância, em virtude do momento de grande aquecimento da indústria da construção civil que enfrenta o país. É pertinente evidenciar também, que o Estado, através dos investimentos públicos (parte da riqueza produzida por toda a sociedade), corrobora para o mercado apropriar-se indevidamente e privadamente, dos vultuosos ganhos de renda fundiária excedente.

Nesse sentido, fica claro que determinadas ações da dinâmica imobiliária de Aracaju e seus agentes, não se dão por acaso, pois são sincronismos da produção da cidade. A implantação de variados produtos imobiliários, seja a produção de novos estilos de vida e moradia, a difusão do transporte individual e a construção dos shoppings centers em Aracaju tem mostrado que as intervenções do Estado como a construção de vias, infraestrutura, serviços e melhorias urbanas, e a regulamentação municipal tem contribuído intensamente para a valorização fundiária local nos últimos anos, sobretudo na última década.

Contudo, verifica-se que a configuração urbana de Aracaju é constituída por descontinuidades do tecido, ocupado pelos grupos sociais de maior renda nas áreas valorizadas e privilegiadas. Concomitantemente, a população que pertence ao segmento econômica tem sido conduzida para áreas distantes do centro urbano, e de com infraestrutura e serviços públicos precários e pequena oferta de acessibilidade.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- CALDEIRA, Teresa Pires. Cidade de Muros: crime, segregação e cidadania em São Paulo. São Paulo: 34 ed./EDUSP, 2000.
- CAMPOS, Antônio Carlos. A Construção da Cidade Segregada: o Papel do Estado na Urbanização de Aracaju. In O Ambiente Urbano: visões geográficas de Aracaju – Helio Mario de Araujo (org.) [et al.]. – São Cristovão: Departamento de Geografia da UFS, 2006.
- CARVALHO, Adrielson Celestino de. A Importância dos Loteamentos no Crescimento Urbano de Aracaju. Monografia de conclusão de curso de especialização. Aracaju, UFS, 1983.
- CORREA, Roberto Lobato. O espaço urbano. São Paulo: Ática, 1999.
- DINIZ, Dora Neuza L. O Processo de Verticalização de Aracaju. In Aracaju, 150 anos de vida urbana / Vera Lúcia Alves França e Maria Lúcia de Oliveira Falcón (Orgs.). Aracaju: PMA, 2005.
- FRANÇA, Sarah Lúcia Alves França. A produção do espaço na Zona de Expansão de Aracaju/SE: dispersão urbana, condomínios fechados e políticas públicas. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) - Universidade Federal Fluminense, 2011.
- FRANÇA, Vera Lúcia Alves França. O Direito à Cidade. In Aracaju, 150 anos de vida urbana / Vera Lúcia Alves França e Maria Lúcia de Oliveira Falcón (Orgs.). Aracaju: PMA, 2005.
- _____. Aracaju: Estado e Metropolização. São Cristóvão: UFS, 1999.
- FURTADO, Fernanda. Valorização do Solo Urbano e Adequação de Instrumentos de Intervenção: aplicando os preceitos do Estatuto da Cidade. Belo Horizonte, ANPUR, 2003.
- JARAMILLO, Samuel. Los Fundamentos económicos de la participación en plusvalías. In JARAMILLO, S. MONCAYO C. V.; ALFONSO R. O. Plusvalías Urbanas: Fundamentos Económicos y jurídicos. Colombia: Univesidade Externado de Colombia, 2011.
- LOUREIRO, Kátia Afonso S. A trajetória urbana de Aracaju em tempo de interferir. Aracaju, Instituto de Economia e Pesquisas – INEP, 1983.
- MARICATO, Ermínia. Globalização e Política Urbana na Periferia do Capitalismo. In RIBEIRO, L.C.de Q., SANTOS JÚNIOR, O. A. dos.(orgs.) As metrópoles e a Questão Brasileira. Rio de Janeiro: Revan, Fase, 2007, p.51-75.
- RIBEIRO, Neuza Maria de Góis. Transformações do Espaço Urbano: o Caso de Aracaju. Recife: FUNDAJ, Massangana, 1989.

- RIVAS, Rozana de Araújo. As relações entre as transformações econômicas e o ritmo da produção do espaço urbano. Estudo de caso: Aracaju. Tese (Doutorado em Planejamento Urbano e Regional) – Universidade Federal do Rio Grande do Sul, 2011.
- SOUZA, Fernando Antônio S. Um Olhar sobre Aracaju em Busca de um Novo Paradigma Urbano. In Aracaju, 150 anos de vida urbana / Vera Lúcia Alves França e Maria Lúcia de Oliveira Falcón (Orgs.). Aracaju: PMA, 2005.